SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 14 y 19 minutos)

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado agradece la presencia de la delegación que nos visita. Es un gusto para nosotros que estén presentes, ayudándonos con este proyecto que nos ha remitido la Cámara de Representantes. La señora Senadora Xavier, el señor Senador Gallinal y quien habla tenemos el gusto de recibirlos. La señora Senadora Xavier les pide que la disculpen, porque solamente va a presenciar una parte de la reunión, ya que tareas de índole parlamentaria, en otras Comisiones, la obligarán a retirarse seguramente antes de que finalice esta sesión.

Les cedemos el uso de la palabra.

SEÑOR ELIZALDE.- Muchas gracias.

En primer lugar, quiero presentar a nuestra delegación. La integran la ingeniera Methol, el oceanógrafo De Alava, el arquitecto De León, el ingeniero agrimensor Graña, el doctor Uriarte y, quien habla, arquitecto Elizalde. Como verán, hay distintas disciplinas involucradas en el mismo tema.

Quisiera hacer un poco de historia. En los primeros años del gobierno de facto, toda la faja costera de La Paloma había sido declarada "non edificandi", a raíz de lo cual todos los padrones que estaban libres en ese momento perdieron su valor inmobiliario. Muchos años después, al final del gobierno de facto, el último Gobierno Departamental de Rocha levantó la condición de "non edificandi" de estos padrones, que volvieron a tomar un valor inmobiliario importante, y se comenzó a solicitar permisos de construcción en esa faja. Por supuesto que se trata de padrones que están ocupando parte de la faja de los 150 metros, ni siquiera de los 200 metros. Se trata de fraccionamientos muy antiguos, anteriores a la Ley de Centros Poblados, razón por la cual están invadiendo esa franja costera tan importante de uso público. Los padrones 3604 y 3603, creo, aún se mantienen como padrones rurales, por lo cual pagan una Contribución Inmobiliaria muy baja. Los demás ya están incorporados a la trama urbana y muchos de ellos ya están edificados.

Lo más importante y grave de todo esto es que se viene formando una especie de muro contra la costa que impide, además de la visual, en muchos casos la bajada a la playa. Hay tres kilómetros en los que no hay acceso a la playa. Los accesos se hacen de hecho, porque la gente atraviesa los predios, pero si alguien los alambrara, quedarían más de tres kilómetros sin acceso a la playa. Desde la desembocadura de la avenida Solari hasta el comienzo de los padrones rurales hay sólo dos accesos; en los demás lugares la gente atraviesa los predios y, en la medida en que van siendo ocupados, se va coartando la libertad de pasar por allí.

En el plano que hemos traído se puede apreciar toda la zona de La Paloma fraccionada y las playas de uso.

Tenemos también un problema ambiental. Todavía existen zonas de bañados de muchísimo valor ambiental y ecológico que, de ser edificadas, acarrearían un problema gravísimo desde el punto de vista ambiental. Los planos que trajimos son viejos, pero se puede ver una franja de playa que, en realidad, tiene una profundidad mucho menor. Para dar un ejemplo gráfico, diré que hay casas en que las olas revientan contra las ventanas del living. Están edificadas prácticamente encima de la playa. La situación es grave y pretendemos que, por lo menos, lo que queda libre pase al dominio público. Es una aspiración de la población, de la Intendencia Municipal de Rocha y de los técnicos.

Me gustaría que quienes me acompañan amplíen la información que he brindado.

SEÑOR GRAÑA.- No sé si los señores integrantes de la Comisión recordarán que ya me hice presente en este recinto como representante del grupo de los vecinos.

Entendemos que el tema que nos ocupa debe pasar por una medida de Gobierno Departamental que trasciende, no solamente el tiempo político del Intendente de turno, sino también nuestra propia generación. Realmente, tal como lo acaba de plantear el señor arquitecto Elizalde, este es un problema de futuro y no refiere, únicamente, a una cuestión ambiental, sino que es también de índole económico. En este sentido, aquí se hizo referencia a un lugar, y el futuro desarrollo económico de La Paloma va detrás, justamente, de esta playa que constituye el acceso. Es más; lo que este balneario vende es, indudablemente, playa, porque no tiene otra cosa; allí no existen shoppings, grandes cines ni centros comerciales por lo que, repito, lo que vende al turismo año a año es playa. Entonces, resulta imprescindible acceder a ella, porque es el recurso valioso que tiene el lugar para que no quede detenido el futuro desarrollo de la zona.

Es fundamental lo relativo al acceso, al desarrollo urbano y el aspecto ambiental, porque se está edificando sobre la zona de la playa. Al respecto, la competencia de contralor es compartida debido a que se emiten dos permisos: uno de ellos lo da el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y el otro, la Intendencia Municipal de Rocha, los que son independientes y complementarios. Esto quiere decir que se puede dar uno y negar el otro, pero sin los dos no se puede edificar. El Ministerio, sistemáticamente, desde el año l992 ó 1994 -cuando se creó- ha aprobado todos los permisos de construcción en la costa. Es así que la gente común y corriente que habita el lugar ha podido comprobar que la playa ha sido afectada tremendamente, no sólo en el arco de la misma sino también en el ancho y profundidad de la arena. En vista de eso, el Gobierno Departamental anterior y el actual promulgaron ordenanzas a fin de evitar la edificación como una forma de gravamen sobre el predio. Sin embargo, esto es insostenible en el tiempo, porque el propietario del predio tiene derecho a edificar ya que, como son bienes ubicados en zonas urbanas, no se puede, por ejemplo, plantar maíz ni criar chanchos. Por lo tanto, debemos planificar la edificación a los efectos de no perder la posibilidad de acceder a la playa por esos predios. Este es el concepto macro de la cosa.

El otro tema, el de los recursos -es decir el de saber con qué medios el Gobierno Municipal puede acceder a comprar estos bienes- es algo a negociar en el futuro. Lo que estamos planteando es la existencia de una herramienta, que es la expropiación, para poder

manejar la situación de la zona -que es bastante complicada- con vistas al desarrollo futuro. Se trata de una propuesta de manejo de este espacio público en beneficio de toda la población, los que habitan actualmente y los que vendrán en un futuro.

Esta es la realidad, ya que este asunto constituye una especie de "tapón" en La Paloma; no estamos haciendo alusión a una cuestión económica de una casa o de uno o dos paradores; se trata de un tema de La Paloma y del departamento. Así lo planteamos desde un principio con los vecinos, y de esta forma lo recogió el Gobierno Departamental. Es por ello que hemos venido los vecinos y los técnicos municipales, porque esta es una medida de Gobierno que apunta a trascender este período y el que viene.

SEÑOR DE ALAVA.- Antes de comenzar, quisiera presentarme. Soy oceanógrafo y trabajo en la Comisión de Desarrollo y Medio Ambiente de la Intendencia.

Me gustaría rescatar, ante todo, que la gestión sobre la zona costera nos parece un elemento muy importante como paso inicial que se da en determinadas labores en las que todavía en el Uruguay no hay demasiada experiencia. Cuando se analiza lo que significa la labor que esto implica en una región tan compleja, con varios elementos en juego y sectores implicados, no debe pensarse solamente en resultados para ahora, mañana o el año que viene, sino que hay que proyectarse en escenarios mayores, del orden de los veinte o treinta años, por lo menos. Aquí entran en juego variables como puede ser hasta dónde un desarrollo puede ser sustentable o no, a lo que debemos sumarle las variables ambientales que definen lo que hoy por hoy es un recurso turístico, que está íntimamente ligado a variables económicas. Si se incrementa la capacidad de carga de un sistema tan complicado como es el costero, en un lugar que está regulado por un complejo normativo que hace a la faja de defensas costeras, evidentemente se buscará un desarrollo en el que se pueda minimizar esa capacidad de ocupación. En este caso, pienso que la propuesta es muy buena porque, en realidad, lo que se está haciendo es manejar, con la situación actual, un sistema que no admite una capacidad de carga como puede hacerlo otra zona del continente a nivel de desarrollo urbano, porque no debemos olvidar que después las cosas se traducen en una degradación que implica importantes costos económicos. Me refiero, por ejemplo, a otros lugares de Rocha tales como el arco de playa de La Aguada, en donde ese tipo de edificación lineal sobre los cordones de dunas -a los que me referiré más adelante- significan grandes costos económicos para los Gobiernos locales a los efectos de minimizar los efectos adversos, por ejemplo, de la erosión.

En definitiva, y sin intención de hablar demasiado sobre el tema, la degradación en cuanto a la calidad ambiental y escénica del lugar, también puede interferir en otros recursos importantes como puede ser, incluso, la pesca deportiva. Por lo tanto, toda la faja que comprende estos padrones hoy por hoy juega un papel importantísimo desde el punto de vista de la dinámica costera en lo que se podría llamar "proceso servo-regulador", que comprende áreas bajas, inundables, cinturones de dunas que retroalimentan la dinámica de la arena cuando la playa se erosiona, elementos éstos fundamentales en la labor de gestión. Creo que este es un paso importante para trabajar en el resto de la costa del Uruguay en donde muchas veces se repiten estos casos.

SEÑORA XAVIER.- En primer lugar, quiero agradecerles por haber venido y decirles que son varias las sesiones que esta Comisión le ha dedicado al tema. Desde el principio hemos visto la necesidad imperiosa de tomar una resolución sobre este asunto y las dudas se han ido concentrando en dos aspectos: por un lado, en las normas preexistentes y de qué manera podían influir sobre esta disposición que hoy pretendemos adoptar y, por otro, en la indemnización, en los casos de la gente que se vería afectada por la aprobación de un proyecto de esta naturaleza.

Tenemos que dar al Cuerpo una información bien sustanciada respecto de estos dos temas; sin embargo, desde el punto de vista de lo que significa un desarrollo sustentable para la zona y cómo se ha ido degradando en este último tiempo -con la rapidez que todos podemos constatar- es evidente que algo hay que hacer. Nuestro interés está en lograr el mejor de los proyectos, sin que transcurra un tiempo excesivo, a efectos de no facilitar la acción de alguien que se viese afectado.

Creo que es claro el interés que existe en la preservación y en la posibilidad de que el Parlamento adopte sobre este tema una posición activa. Repito que los dos puntos fundamentales son los que tienen que ver con la legislación preexistente -en la que puede estar involucrada una situación de estas características- y con la indemnización. Por esta razón, nos importaba mucho conocer esos elementos desde el punto de vista de la Intendencia Municipal de Rocha.

SEÑOR MILLOR.- En primer lugar, les doy la bienvenida y les pido disculpas por haber llegado tarde, dado que la prensa me entretuvo.

Quiero decir que desde un principio todos hemos querido apoyar este proyecto de ley, porque se da la rara coincidencia de que viene refrendado por los tres Legisladores que tiene el departamento de Rocha y que representan a los tres partidos políticos mayoritarios. A partir de ahí, fueron surgiendo distintas inquietudes que se nos trasmitieron y que nos llevaron, incluso, a recorrer la zona y a observar construcciones ancestrales cuyos propietarios creían que entraban dentro del proyecto. Finalmente, hace dos o tres semanas tuvimos la suerte de obtener estos mapas, en los que queda muy claramente establecido que dichas construcciones ancestrales, ubicadas hacia el este del Faro, no van a ser tocadas. En cambio, el proyecto pretende la expropiación de terrenos baldíos que se encuentran del Faro hacia el oeste. Quiere decir que este punto está aclarado y muchos de nosotros hemos trasmitido a las personas interesadas tranquilidad en ese sentido. Incluso, en el caso personal, he mostrado los mapas a las personas que me han venido a ver. A veces, los buenos proyectos de ley se frustran, no por mala comunicación sino por mala información y por los rumores que se corren, lo que provoca nerviosismo injustificado.

Ahora me surgen otras dudas que van en la dirección de lo que decía la señora Senadora Xavier y que creo sintetizan un poco los sentimientos de los cinco integrantes de la Comisión. El proyecto no sólo declara de utilidad pública esos terrenos, sino su expropiación. De acuerdo con lo que me han asesorado, el proyecto no es vinculante. Una declaración de utilidad pública no vincula, no obliga, no obstante lo cual, a diferencia de otras declaraciones de utilidad pública, acá se agrega al objeto de la utilidad pública determinado procedimiento, que es la expropiación. Se insiste en que esto no es vinculante, pero queda plasmado en una ley, que se supone que no es un acto meramente declarativo.

Salvo que la Justicia de mi país haya cambiado mucho, cuando ejercía la profesión, un proceso de expropiación llevaba más de 10 años. Entonces, las dudas que se nos presentaban eran pragmáticas y por eso queríamos que viniesen representantes de la Intendencia Municipal de Rocha. Como todos sabemos, las arcas de esa comuna no están en su momento más próspero, ya que tiene dificultades para pagar los sueldos, en materia de inversiones y de obras. Tengo miedo de que este proyecto de ley, acatado

al pie de la letra, haga incursionar a la referida Intendencia en un gasto exorbitante y un poco descompaginado con la realidad. En buen romance, para mí primero están los sueldos y luego los terrenos. Me parece que este es un razonamiento elemental.

Esta era la inquietud por la cual queríamos que ustedes viniesen, porque en lo concerniente a qué es lo que el proyecto pretende expropiar, se nos han despejado todas las dudas y ahora el tema consiste en quitar las dudas a las personas que estaban nerviosas.

En uno de los padrones se plantea la eventualidad de algún pleito que pudiese desatarse en caso de ser expropiado, aunque me dicen que la cosa no es tan así, ya que se trata de uno o dos padrones donde, aparentemente, habría un emprendimiento en vías de desarrollo y, por lo tanto, no habría posibilidad de eventuales juicios. Sin embargo, si el proyecto se publicita demasiado -no hay manera de que no se haga, ya que con legítimo derecho del otro lado de esta puerta está la prensa de Rocha- basta con que en uno de los terrenos baldíos una persona realice cualquier tipo de construcción para que quede fuera del alcance del proyecto. Lo que a nosotros nos establecen es que se trata de terrenos que tienen que estar baldíos.

En ese sentido, queríamos conocer la opinión de ustedes, pero fundamentalmente el tema al que apuntaba la señora Senadora Xavier y que más nos preocupa a todos -despejadas las otras dudas- es si la Intendencia Municipal de Rocha está en condiciones de hacer efectivo este proyecto, llevando a cabo un extenso trámite de expropiación, y que por más que hayan caído los valores inmobiliarios, va a ser oneroso en un momento en que dicha Intendencia no está en las mejores condiciones.

En lo demás, creo sintetizar el sentimiento de los integrantes de la Comisión ya que existe unanimidad en cuanto a la finalidad que el proyecto persigue para preservar ciertos aspectos estéticos y ecológicos de una de las zonas más lindas del país.

SEÑOR GRAÑA.- Hay una Ordenanza vigente que prohíbe los permisos de construcción por 180 días, lo que acompaña desde el punto de vista metodológico al proyecto de ley. Esa Ordenanza ha sido renovada cuatro veces. Este Gobierno y el anterior vienen promulgando la suspensión, cada 180 días, de los permisos de construcción, por lo que no hay posibilidad de que se edifique en un terreno baldío.

SEÑORA XAVIER.- Entonces, ¿cómo explican el hecho de que se presentó ante esta Comisión una persona, en representación de un grupo, que realizó una construcción en la zona cuyo padrón está identificado para expropiar, y mostró permisos de construcción y habilitaciones, tanto de la Intendencia como del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente?

SEÑOR MILLOR.- Para redondear lo que decía la señora Senadora, existe esa Ordenanza, se va renovando y ahora, agrego yo, hay que seguir renovándola. O se inicia el trámite de expropiación o se sigue renovando la Ordenanza, pero francamente lo que dice la señora Senadora es así. En esta Comisión comparecieron personas y nos mostraron los permisos. No sé si la señora Senadora recuerda la fecha de esos permisos, pero me dicen que hace dos años que esa Ordenanza viene renovándose, de modo que los permisos son más recientes. Y entonces sí, como abogado digo que si los permisos fueron otorgados de acuerdo a derecho y se expropia, ese juicio sin duda el Estado lo pierde, por más Ordenanza que exista.

SEÑOR ELIZALDE.- Se trata de un restorán o parador que está hecho todo de madera y se pidió el estudio de impacto ambiental que exigió el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que fue aprobado. El permiso fue otorgado por la Dirección Nacional de Medio Ambiente, entendiéndose que no afectaba por ser una construcción de materiales livianos y demás. Posteriormente, y luego de recibir autorización del Poder Ejecutivo, la Intendencia Municipal consideró que era de interés turístico para la zona y concedió el permiso. Es cierto, sí, que ello sucedió después de que este proyecto fuera presentado en la Cámara de Representantes.

SEÑOR GRAÑA.- Yo no soy el representante de la Intendencia Municipal de Rocha, razón por la cual decía que no puedo contestar sobre el procedimiento administrativo que ellos llevaron adelante; pero tampoco quiero centralizar este tema simplemente en ese permiso, porque el señor Senador está hablando de un padrón y son veinte padrones. Se refiere al costo del proyecto y está bien -puesto que están ahora embarcados en todos los ajustes y sabemos que falta el dinero- pero La Paloma y su futuro valen muchísimo más que estos veinte terrenos. Si el Gobierno Municipal destina una partida presupuestal con este fin y no cumple, será responsabilidad de él, pero nosotros no podemos venir de antemano con el dinero.

Estamos planteando una solución junto a los vecinos, el Gobierno la acató y los tres Diputados avalaron la propuesta de salida como forma de responder a la gente, a quienes viven allí en forma permanente o temporaria, es decir, que van a veranear allí desde hace muchos años procedentes de Montevideo y saben que es un lugar preciado. No es una exageración. Con esto, La Paloma se va a perder y ese parador que menciona el señor Senador Millor catapultó, entre otras cosas, esta medida, ya que se aprobó un permiso de construcción en un período entre la promulgación de los ciento ochenta días -que faltaba- y los otros ciento ochenta días. Hubo alguien que en ese lapso presionó para que ese permiso se otorgara. Esa es la realidad.

A raíz de la situación de ese parador es que hemos tratado con más fuerza todavía de salir adelante con este proyecto para sacar eso del comercio de los hombres, que es lo que va a evitar las presiones. Si no sacamos eso del comercio de los hombres, siempre va a estar presionado todo el sistema político y administrativo. Insisto en que son lugares cuyo valor aumenta considerablemente, porque se tornan únicos. A eso apuntamos; pero nosotros no sabemos dónde están los recursos. Se negocia con propietarios que son morosos y La Paloma tiene una tremenda morosidad de Contribución Inmobiliaria, que debe ser unas diez veces la faja de la costa; morosidad simple que viene acumulada del período anterior. Creemos que los recursos están y habrá que agudizar la imaginación e innovar, pero lo cierto es que no podemos dejar este proyecto -sé que lo digo pasionalmente- porque no existan los recursos presupuestales o todavía no estén; si no están los vamos a encontrar, pero La Paloma vale mucho más que este proyecto.

SEÑOR ELIZALDE.- Quiero aclarar un par de aspectos. No sé exactamente si el trámite legislativo y legal es ese, pero si el Parlamento nos da la herramienta necesaria declarando esta iniciativa de interés público, da a la Intendencia la posibilidad de ir seleccionando en forma paulatina qué aspectos plantear sobre la expropiación. En algunos casos, es posible negociar ya con los propietarios. Por ejemplo, el propietario del padrón Nº 3.603 tiene una deuda con la Intendencia Municipal de U$S 352.000 por concepto de Contribución Inmobiliaria por otros padrones que tiene en la zona. Esa persona actualmente está interesada en vender esa tierra a la Intendencia Municipal de Rocha y aduce que tiene un determinado valor inmobiliario, pero puesto que se ubica en la franja de los 150 metros de playa, nosotros decimos que no posee el valor inmobiliario del padrón de un terreno en el cual se puede construir. Incluso, más allá de las disposiciones de la Intendencia Municipal de Rocha que establecen que en esa faja no se puede

construir, hay una ley nacional que dice que en los 150 metros de costa no se puede hacer nada. Entonces, es evidente que esa tierra no tiene el valor inmobiliario que el propietario aduce, cuando dice que en la zona el metro cuadrado vale tanto. Nosotros decimos que vale tanto donde se puede edificar, pero si no se puede edificar, no posee ese valor inmobiliario. En consecuencia, si esto está declarado de interés nacional o departamental, sería muy fácil tasar el bien a un valor inmobiliario real, es decir, cuánto puede valer esa tierra en la cual por ley no se puede hacer nada ya que, como dije, está comprendida dentro de la faja de los 150 metros. De manera que con esa persona que hoy ya tiene una deuda de U$S 352.000 con la Intendencia Municipal, sería muy fácil negociar esas tierras.

Después está el propietario del padrón Nº 3.604. En este caso, si se le permite sacar una cinta de solares sobre determinada calle que aparece en este mapa, el resto de las tierras son cedidas directamente al Estado.

Por lo tanto, estos padrones -que son los más grandes y los más valiosos- están prácticamente en vías de negociación y para la Intendencia sería muy fácil resolver ambos casos.

SEÑOR MILLOR.- La declaración de utilidad pública puede hacerse con respecto al objeto, al lugar, a los terrenos, pero aquí se declara de utilidad pública también el procedimiento de expropiación. Ahora bien; dichas declaraciones no son vinculantes en el sentido de que no obligan a la Intendencia, sino que la habilitan. Siguiendo ese razonamiento -que tiene una línea lógica- la Intendencia no está obligada a expropiar todos los terrenos al mismo tiempo, sino que puede trazarse un cronograma en función de las posibilidades urbanísticas y de las necesidades ecológicas o de las posibilidades económicas, tal como usted planteaba. Lo que usted expresaba es la típica controversia de las expropiaciones: el Estado dice una cantidad y el propietario otra.

Si las partes no se ponen de acuerdo, el precio lo fija el juicio de expropiación, que no sé qué tiempo de duración tendrá en la actualidad -aquí tenemos un experto en la materia- pero en la época en que yo ejercía no era menor a diez años. A este respecto existe todo un contencioso en el cual las dos partes defienden su precio y la Justicia es la que decide, si no se logra una conciliación previa que establezca el valor de común acuerdo entre las partes. Esto en el aspecto jurídico, pero en la parte pragmática evidentemente es mucho más fácil negociar con una persona que ya tiene una deuda y que es ejecutable por ella, porque cuando una persona debe, existe el procedimiento de expropiación, pero también contamos con el de ejecución.

SEÑOR ELIZALDE.- La deuda que tiene el propietario del padrón Nº 3.604 con la Intendencia no es por este padrón, sino por otros.

SEÑOR MILLOR.- Pero es ejecutable igual, porque los otros padrones también lo son. Como además del procedimiento de expropiación está el de ejecución por morosidad, por no pago, se me ocurre que es más fácil negociar. Sin embargo, eso ya es competencia interna de la Intendencia Municipal de Rocha.

SEÑOR ELIZALDE.- Cabe agregar que para Catastro o para otro tasador no es lo mismo decir cuál es el precio del padrón si está dentro del mercado o si está declarado de interés público porque, de ser así y si además está dentro de la faja de los 150 metros, evidentemente el valor de tasación va a ser otro al que tendría de estar librado al comercio inmobiliario. Por eso es importante para nosotros, a los efectos de seguir negociando con esta gente, tener una herramienta que nos permita decir que tal lugar no vale más que este otro.

SEÑOR DE ALAVA.- Quería aclarar que lo fundamental de este proyecto es que el Uruguay va a tener que empezar a usar esos mecanismos -no sé si esa es la palabra- o medios, y eso tiene que ver con el futuro que se traza para la costa. Al día de hoy existe una Comisión trabajando sobre un proyecto de ley de política nacional de costas, y eso implica replantear o formular nuevos planteos sobre cuáles son las propuestas para el desarrollo a nivel de la costa y cuáles son las políticas que se van a usar para determinados escenarios que se van a trazar en lo que tiene que ver con los recursos, no sólo pesqueros sino de todos los sectores que se conjugan en una zona que, según las localidades, posee industrias, terminales pesqueras y determinados centros turísticos.

Precisamente Rocha entra en algunas propuestas de ordenamiento ambiental y territorial, y en el departamento se han hecho unos cuantos estudios por parte de la Universidad, de PROBIDES o de la propia Intendencia. En ese sentido, medios como los que se plantean en este proyecto son fundamentales y a modo de ejemplo puedo decir que cuando se hace una evaluación de impacto ambiental -si bien existe el mecanismo para ello- quizás determinada construcción no podría ser habilitada. El tema es que, de acuerdo a como está confeccionado ese mecanismo de evaluación de impacto ambiental, se evalúa el efecto de esa construcción pero no se está teniendo en cuenta el contexto, y precisamente el contexto significa el escenario en el que uno pretende manejar esos recursos para que sean sustentables. Ahora bien, ¿se trata de diez, veinte, treinta o cuarenta años? Evidentemente cinco o diez años es poco tiempo, pero si hago la evaluación del impacto ambiental de lo que significaría edificar todos estos padrones, es obvio que no va a dar lo mismo que analizar una sola construcción. Entonces, si seguimos utilizando los mecanismos actuales -es decir, la evaluación de impacto ambiental en un padrón, por ejemplo, en el último que da hacia el suroeste- tal vez se llegue a la conclusión de que esos impactos serán mínimos o podrán ser minimizables, pero no será así cuando se construyan los predios subsiguientes.

Por lo tanto, contar con un medio de estos significará tener una herramienta importantísima, no sólo para la gestión a nivel de la costa del departamento de Rocha, sino también para todo el país, porque Rocha también forma parte de él. Incluso son mecanismos que se usan en otras naciones para los mismos fines.

Es más; también podemos tomar recomendaciones como, por ejemplo, las de paneles internacionales como el IPCC -Panel Internacional sobre el Cambio Climático- donde se dan ciertas guías en cuanto a qué es lo que convendría que las naciones tuvieran en cuenta para el desarrollo futuro de la zona costera.

Tampoco hay que olvidar que con el incremento más bondadoso del mar estaríamos hablando, de aquí al año 2050 -tampoco falta tanto- de unos 35 centímetros. Si hoy trazáramos ese escenario con el incremento de 35 centímetros en el nivel medio del mar, creo que toda esa zona edificada -inclusive una gran parte está por debajo de los cinco metros- tendría serios impactos ambientales. Vale decir que toda la investigación debería hacerse no sólo en la infraestructura vial sino en las propias construcciones, lo que generaría cifras muy onerosas; y muchas de ellas tendrían que ser asumidas por el Gobierno local.

En consecuencia, pienso que es importante recalcar la visión de lo que significa el desarrollo de la zona costera contenida en esta propuesta. Para todo esto hay plazos y si bien la gestión de esta zona -que tampoco es tan grande- va a llevar un tiempo, la aprobación de este proyecto de ley proporcionará una herramienta muy importante y es evidente que habrá que trabajar mucho sobre los medios, tal como decía el señor Senador.

SEÑOR URIARTE.- Tal vez, como decía el señor De Alava, habría que ampliar un poco el panorama en el que se presenta este proyecto de ley que, además, sólo contiene un artículo único y no con una exposición de motivos, lo que lo hace muy desinformado para el buen lector.

Ante todo, la situación de la Intendencia, que es conocida, no debería ser un obstáculo porque si toda la actividad que puede, digamos, "repicar" en el departamento pasa por mirar todas las dificultades que actualmente nos están ahogando, obviamente eso nos va a condenar a una postura poco menos que cataléptica; es decir, nos quedamos quietos y no hacemos absolutamente nada. Entonces, es bueno recoger el viejo proverbio de ver en estos obstáculos oportunidades. Precisamente, las oportunidades surgen por lo que ha sido y es un poco la práctica actual en la costa de Rocha ya que, a diferencia de otras épocas, se está actuando en distintos puntos de ella con una estrategia de gran concentración institucional. O sea que por más que la expropiación sea, en definitiva, pagada, financiada por la Intendencia Municipal de Rocha, en la costa se está actuando, reitero, con una gran concentración institucional.

Existe un Foro de la Costa que reúne a Ministerios e Intendencias en toda la faja costera. El caso de Punta del Diablo es emblemático; allí trabajan los Ministerios de Turismo y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, así como la Intendencia Municipal.

En esta tarea de ordenamiento de la costa nos está faltando usar algo que mencionaba el señor Senador Millor y es el sentido simbólico de la ley: falta el mensaje de la expropiación. La amenaza de los pleitos, tanto en la costa de Rocha como en cualquier actividad, surge por un lado o por otro. Además, el Poder Judicial está muy indeciso, no hay líneas jurisprudenciales claras que ayuden; y si de pleitos hablamos, vamos a pensar lo que sucedió en Cabo Polonio. Allí hubo declaración de utilidad y expropiación, pero instantes antes -por no decir horas- de firmar el acuerdo definitivo, se desiste de la expropiación y no se paga. Eso sucedió al final y es un mal antecedente, pero no se trató de la Intendencia sino del Gobierno central.

En estos tiempos en que estamos negociando con grandes dificultades ocupaciones informales de la costa, hay un doble principio paradójico: los ocupantes informales se van formalizando y la estrategia de intervención formal se va informalizando para ir llegando a puerto en el sentido que mencionaba el arquitecto Elizalde.

Nos está faltando el mensaje de expropiación, no sólo a la Intendencia sino a todas las instituciones que tienen concentración y competencia, porque más allá de que, obviamente, no es vinculante, se trata de un mensaje legislativo poderosísimo y muy fuerte. Es decir que el Poder Legislativo anunciaría una política costera muy clara, que no es la única, ya que hay otras. Creo que el señor Senador Millor participó en el tránsito de competencias que hubo en la zona de Valizas.

SEÑOR MILLOR.- Fui el autor del proyecto.

SEÑOR URIARTE.- Ese salió muy bien, pero lo que quiero rescatar es la afinidad que hubo entre el Poder Legislativo, la Intendencia Municipal de Rocha y otras instituciones con ese proyecto, que fue formidable. Creo que ahí empieza un cambio histórico en el país, que pasa por tomar decisiones políticas firmes frente a una gran dispersión institucional y competencial que se está viviendo y que hacía que los esfuerzos se perdieran en chacritas técnicas, a veces no tanto políticas como tecnocráticas. En ese caso, hubo una decisión legislativa y automáticamente desaparecieron las dificultades, porque surgió la claridad meridiana de una ley.

Nosotros comparecemos aquí para apoyar esta iniciativa y solicitar una intervención legislativa muy fuerte que, obviamente, va a provocar pleitos. Si históricamente las expropiaciones ocurridas en este país hubieran considerado la posibilidad de pleitos, probablemente no hubieran caminado, pero el pleito es algo inherente a la expropiación y hay que jugar con eso. Es más, la expropiación es un instituto muy delicado que pone en una fuerte excepción aquel famoso pasaje constitucional de que la propiedad es sagrada e inviolable. Creo que el mismo artículo es el que lo consagra.

Por lo tanto, es importante el valor simbólico, y con esto no quiero decir que no sea operativo. El Poder Legislativo ingresa otra vez en la costa de Rocha con un mensaje de declaración de utilidad pública, lo cual, si bien no tiene un efecto jurídicamente vinculante, es un paso muy importante.

Como bien señala el señor Senador Millor y como aclararon quienes me precedieron en el uso de la palabra, la estrategia en la costa de Rocha no es de todo o nada, sino de minimización. Hemos tenido un baño de realismo y no nos proponemos arreglar todo. Aquí sí lo mejor es enemigo de lo bueno. Simplemente, nos proponemos minimizar, lo que quiere decir: "Hasta donde puedo voy". Entonces, en este caso, como bien lo expresaba el señor Senador Millor, el universo de padrones es muy ambicioso, muy vasto, pero la implementación y la gestión del proyecto va a ser gradual. Se seguirá una estrategia de minimización. Probablemente los focos jurídicamente más resistentes vayan quedando aislados. Lo importante es dar pasos firmes, de gran concentración institucional, donde el Poder Legislativo acompañe; y no me refiero solamente a la Intendencia, porque acá se va a sumar el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el dinero va a aparecer.

Por lo tanto, se trata de una declaración que pinta como ambiciosa, pero que va a ser implementada gradualmente con una estrategia de minimización, es decir, dar pasos seguros pero irreversibles. Reitero que lo importante en esto es el mensaje de que el Poder Legislativo resolvió intervenir en un paisaje delicadísimo, vulnerabilísimo desde el punto de vista ambiental y de ordenamiento territorial en nuestro país, y valiosísimo desde ese mismo punto de vista.

Por otra parte, no sólo se trata del pleito. El señor Senador Millor sabe que siempre tenemos en algunos casos la posibilidad de una ocupación urgente; es decir, si nosotros tenemos la declaración de utilidad pública y designamos administrativamente el padrón para expropiar, según los casos y, obviamente, de acuerdo con la disponibilidad financiera, podemos decretar ocupaciones urgentes. Con este instituto que la Ley de Expropiación nos permite utilizar aun sin pagar, ya copamos el terreno, nos precavemos de posibles construcciones, etcétera, pero todo eso dentro de una estrategia que no vamos a emplear solos, porque ya aprendimos

la lección. Hay que juntar Gobierno central y Gobierno Departamental, haciendo una gran concentración institucional. Aquí nos vamos a juntar con los Ministerios de Defensa Nacional, de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y de Turismo para lograr, repito, con una gran concentración, una robusta política de ordenamiento territorial.

SEÑOR PRESIDENTE.- Teníamos algunas dudas para plantear, pero ahora nos han entregado planos más visibles de los terrenos a poner en esa condición. No teníamos dudas sobre los padrones ubicados hacia el oeste, como el terminado en 03 y algunos de la punta, pero no entendemos los que tienen construcciones y están pintados.

(Dialogados)

SEÑOR GRAÑA.- Todo es sobre terrenos baldíos, no sobre edificación vieja.

SEÑOR MILLOR.- Acá se atiende a todo el mundo y me parece que es la forma correcta de actuar, pero la gente a veces viene con información que no es precisa. No estoy criticando a nadie, pero cuando la gente no se comunica o no se entiende bien, se crea cierto nerviosismo que es legítimo. A veces conviene canalizar ese nerviosismo sin estridencias públicas ni periodísticas.

A raíz de este proyecto, que viene firmado por la Representante del sector al que pertenezco en el departamento de Rocha -entonces, vaya si me hace fuerza- y por los otros dos Legisladores del departamento -eso hace mucha fuerza en la Comisión- fui tres veces a La Paloma e hice una recorrida en la que me mostraron las construcciones. Tal vez hubiese sido más redituable llamar a la prensa, ¿pero para qué? Estamos haciendo el trabajo de atender a la gente para ver si lo que nos plantea tiene algún asidero. Yo vine a la Comisión y dije que esto había que aclararlo bien. Esto fue antes de que recibiésemos estos mapas y de que nos los explicaran, porque para un abogado son tan incomprensibles como un tratado de álgebra; pero francamente en las primeras dos recorridas -y en su momento lo comenté en la Comisión- me mostraron casas que eran emblemáticas; incluso estaba incluido lo que fue el casco de la vieja estancia que dio origen a ese lugar.

Ahora bien, todo esto quedaba del Faro hacia el este, pero cuando pedimos información y nos traen estos mapas, nos enteramos de que todo lo que se pretende expropiar está del Faro hacia el oeste. Desde entonces -estos mapas nos llegaron hace tres semanas- nuestro trabajo ha sido comunicar telefónicamente a la gente que tenía esta inquietud -quizás algún otro día volvamos por allá- que se queden tranquilos porque el problema no es con ellos, y todo esto lo hemos hecho, desde luego, sin mucho ruido ni estridencia, porque no es el caso. Ahora aparecen toda otra serie de dudas que ya tienen otras características, pero queda bien claro que, hablando en criollo, no se expropia del Faro para allá, sino del Faro para acá, y que en esta última zona hay una parte donde están salpicados terrenos sin nada y terrenos con construcciones. Incluso, más para acá hay dos enormes franjas; no fue por ahí que me hicieron la recorrida, pero creo conocerlas, porque conozco La Paloma y me gusta.

Es más: a título anecdótico, el señor Senador de Boismenu planteaba hace unos días que en el segundo escalón de esa enorme franja la Intendencia Municipal de Rocha podía llegar a comercializar y ganar algún dinero con esa parte, que quedaría fuera de los 150 metros. En este momento, desde luego, esta solución no sería muy redituable porque, como todos conocen, los valores inmobiliarios han bajado sustancialmente, pero en un futuro -hay que tener en cuenta que este es un proceso largo- puede ser una herramienta que la Intendencia utilice.

En definitiva, estas eran las dudas, y creo que la Comisión, con esfuerzos individuales, las canalizó bien, porque no se hizo ruido y se trató de llevar tranquilidad a esa gente, que de buena fe venía o llamaba por teléfono para preguntar si le iban a expropiar la casa. Esto quedó aclarado desde el momento en que nos trajeron los mapas e, insisto, nos los explicaron, que es otra cosa.

SEÑOR ELIZALDE.- Quiero aclarar que lo que está del Faro hacia el este es la parte histórica de La Paloma, por lo que ni se nos ocurriría tocarla. Tanto es así que en el proyecto de ordenamiento costero que está en este momento a consideración de la Junta Departamental -ya hemos avanzado mucho en su tratamiento, y pensamos que en estos días va a ser aprobado- esta zona de La Paloma está considerada, además, como testimonial.

SEÑOR PRESIDENTE.- Realmente ha sido un gusto para nosotros haberlos recibido, porque nos han aportado mucho, y creo poder aventurar que en pocos días -posiblemente en la próxima reunión- esta Comisión va a tomar una definición para elevarla al Plenario; desde luego, si nos surge alguna otra duda, la plantearemos a ustedes durante esta semana.

En principio, me da la impresión de que los padrones hacia el oeste no tienen discusión, y creo que les queda a ustedes un elemento: como alguna vez dijimos, sin conocer esto, la parte norte de esos padrones podrían actuar como proventos para la necesidad de una expropiación, si el señor, que está más atado a las leyes de conservación, lo permite en la Intendencia. La discusión la he visto en gente que ha opinado más cerca de esta ciudad balnearia, sobre los padrones intermedios entre construidos y no construidos en una zona donde ya se cometieron errores. Concretamente, se plantea si, para hablar vulgarmente, allí no va a quedar la boca de una mujer desdentada, y no parece la posibilidad de que el pecado se termine de cometer. Creo que aquí está el centro de la discusión, aunque usted sufra un poco más en los próximos veinte años.

Un camino posible es que quede a la libre disponibilidad una expropiación en un tiempo corto, para que quienes realmente conocen el problema -tal vez la organización de varias instituciones que mencionó el doctor Uriarte- determinen dónde se llenan los dientes que faltan, dónde no, y dónde se termina de cometer el pecado. En ese caso serían ustedes, en definitiva, quienes decidirían la suerte de ese pecado que ya está iniciado.

Para mí, si lo miro de lejos -y esto me lo han dicho también algunos habitantes de La Paloma- habría que dejar algunos terrenos o algunos huecos que bajen, como por ejemplo los padrones 511 y 512, y hay otros lugares que habría que terminar de rellenar para permitir que se valoricen con una fisonomía mirada del sur, parecido a lo que ya está hecho. Confieso que me duele particularmente -lo digo de verdad- que aparezca eso mirado desde el agua, con un sentido de que falten lugares para edificar, de que termine su conjunto, aunque comprendo la posición de quienes dominan la ciencia de la defensa a futuro contra los daños ecológicos. Pero, insisto, hay un sector en el que evidentemente -desde mi punto de vista no da para discutirlo- hay que actuar antes de que se sigan cometiendo los delitos contra la naturaleza.

En definitiva, les agradezco, en nombre de toda la Comisión, por su presencia, y creo que estamos en condiciones, reitero, de decidir ya sobre este tema.

SEÑOR ELIZALDE.- Los agradecidos somos nosotros y quedamos a las órdenes.

(Se retira de Sala la delegación)